

**浙江万丰奥威汽轮股份有限公司拟收购威海万丰
镁业科技发展有限公司股权项目
资 产 评 估 报 告**

中联评报字[2012]第 311 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一二年五月二十一日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	29
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	32
十二、评估报告使用限制说明	34
十三、评估报告日	35
备查文件目录	37

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

浙江万丰奥威汽轮股份有限公司拟收购威海万丰 镁业科技发展有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2012]第 311 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受浙江万丰奥威汽轮股份有限公司的委托，就浙江万丰奥威汽轮股份有限公司拟收购万丰奥特控股集团有限公司等持有的威海万丰镁业科技发展有限公司股权之经济行为，对所涉及的威海万丰镁业科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为威海万丰镁业科技发展有限公司股东全部权益，评估范围是威海万丰镁业科技发展有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2012 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对威海万丰镁业科技发展有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出威海万丰镁业科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日

2012年3月31日的评估结论如下:

威海万丰镁业科技发展有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 6,263.44 万元。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年,即自 2012 年 3 月 31 日至 2013 年 3 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读资产评估报告全文。

浙江万丰奥威汽轮股份有限公司拟收购威海万丰 镁业科技发展有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2012]第 311 号

浙江万丰奥威汽轮股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对浙江万丰奥威汽轮股份有限公司拟收购万丰奥特控股集团有限公司等持有的威海万丰镁业科技发展有限公司股权之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2012 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为浙江万丰奥威汽轮股份有限公司，被评估单位为威海万丰镁业科技发展有限公司，委托方是被评估单位的股权收购方。

（一）委托方概况

公司名称：浙江万丰奥威汽轮股份有限公司（以下简称“万丰奥威”）

公司地址：浙江省新昌县工业区

法定代表人：陈爱莲

注册资本：39,010 万元

经济性质：股份有限公司（上市）

营业执照注册号：33000000002915

1、公司简介

浙江万丰奥威汽轮股份有限公司是一家在中华人民共和国浙江省注册的股份有限公司，于2001年9月30日经浙江省人民政府企业上市工作领导小组以浙上市(2001)67号文批准设立，发起人为浙江万丰奥特集团有限公司(后更名为“万丰奥特控股集团有限公司”)、中国汽车技术研究中心和徐晓芳等9位自然人。

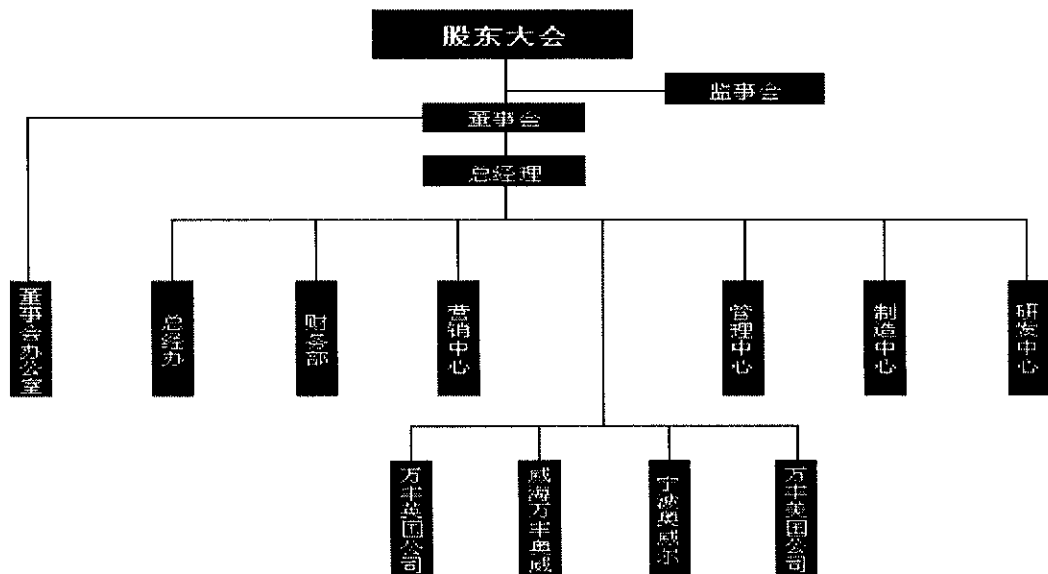
2、经营范围

汽车铝合金车轮、零部件的生产、销售及技术咨询、技术服务、进出口等，属汽车零部件制造业。

3、组织结构

万丰奥威组织结构如下图所示：

1 组织机构图



（二）被评估单位概况

公司名称：威海万丰镁业科技发展有限公司

公司地址：威海火炬高新技术产业开发区唐山路 8 号

法定代表人：朱训明

注册资本：肆仟万

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：371020228009383

1、公司简介

威海万丰镁业科技发展有限公司原系浙江万丰奥特控股集团有限公司出资 1120 万元，冯超出资 480 万元共同投资组建，经威海市工商行政管理局批准，于 2002 年 11 月 28 日成立有限责任公司，取得 371020228009383 号营业执照，法定代表人陈爱莲，注册资本 1600 万元，经威海永然会计师事务所有限公司验资，并出具威永会验字[2002]第 166 号验资报告。

根据公司 2008 年 8 月 16 日的股东会决议和修改后章程的规定，公司申请增加注册资本 2400 万元，由万丰奥特控股集团有限公司和朱训明分次缴足，万丰奥特控股集团有限公司一次性缴足 1800 万元，朱训明分次缴足 600 万元，首次出资 120 万元，其余部分于 2009 年 12 月 31 日前缴足。同时万丰奥特控股集团有限公司无偿将 800 万元转让给朱训明。截止 2008 年 12 月 19 日止，变更后的累计注册资本人民币 3520 万元，实收资本 3520 万元，并经威海明达会计师事务所有限公司验资，并出具威海明达会师验字（2008）第 464 号验资报告。

根据公司 2009 年 3 月 19 日临时股东大会决议和修改后章程的规定，公司申请增加注册资本 480 万元，由股东朱训明、吴锦华、梁赛南、李伟峰、童胜坤、杨慧慧与 2009 年 4 月 14 日之前一次缴足，截止 2009 年 4 月 14 日止，变更后的累计注册资本人民币 4000 万元，实收资本 4000 万元，并经威海明达会计师事务所有限公司验资，并出具威海明达会师验字（2009）第 0160 号验资报告。截至评估基准日，威海万丰镁业科

科技发展有限公司实收资本为 4,000.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	万丰奥特控股集团有限公司	2,408.00	60.2%
2	朱训明	1,200.00	30.00%
3	盛晓方	32.00	0.8%
4	吴艺	32.00	0.8%
5	张奎	24.00	0.6%
6	刘正	24.00	0.6%
7	吴锦华	220.00	5.5%
8	梁赛南	30.00	0.75%
9	李伟峰	10.00	0.25%
10	童胜坤	10.00	0.25%
11	杨慧慧	10.00	0.25%
	合 计	4,000.00	100.00%

2、经营范围

一般经营项目：金属、非金属材料及其制品、卡丁车、运动器材、环保设备的研究、开发、制造、销售和有关的技术服务；黄金购销；备案范围内的货物及技术进出口业务（法律、法规、国务院决定禁止的项目除外，法律、法规、国务院决定限制的项目须取得许可证后方可经营）。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2012 年 3 月 31 日，公司资产总额为 15,498.43 万元，负债总额 10,935.75 万元，净资产额为 4,562.68 万元，2012 年 1-3 月份实现营业收入 2,694.58 万元，净利润 269.94 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年3月31日
总资产	9,837.05	13,247.94	15,471.33	15,498.43
负债	6,887.55	9,555.24	11,178.61	10,935.75
净资产	2,949.50	3,692.71	4,292.72	4,562.68
	2009年度	2010年度	2011年度	2012年1-3月
主营业务收入	4,973.39	10,487.62	11,268.99	2,694.58
利润总额	181.48	750.55	624.58	313.05
净利润	310.45	743.23	577.34	269.94
审计机构	威海海明达会计师事务所	威海海明达会计师事务所	国富浩华会计师事务所	国富浩华会计师事务所

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托方浙江万丰奥威汽轮股份有限公司是被评估单位威海万丰镁业科技发展有限公司的股权收购方。

(四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据浙江万丰奥威汽轮股份有限公司第四届董事会战略委员会2012年第2次工作会议决议，浙江万丰奥威汽轮股份有限公司因发展战略需要，拟收购万丰奥特控股集团有限公司等持有的威海万丰镁业科技发展有限公司股权。

本次评估的目的是反映威海万丰镁业科技发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是威海万丰镁业科技发展有限公司的股东全部权益。评估范围为威海万丰镁业科技发展有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 15,498.43 万元、负债 10,935.75 万元、净资产 4,562.68 万元。具体包括流动资产 7,266.98 万元；非流动资产 8,231.45 万元；流动负债 10,760.19 万元；非流动负债 175.56 万元。

上述资产与负债数据摘自经国富浩华会计师事务所审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为房屋建筑物、机器设备和土地使用权、存货及应收预付款项，其中土地使用权 1 宗，为出让性质，已取得国有土地使用证，证载权利人为威海万丰镁业科技发展有限公司。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为 1 宗土地使用权，全部土地使用权均已在账面反映。威海万丰镁业科技发展有限公司拥有的待估工业用地位于威海高新技术开发区天津南路南、唐山路西，土地登记用途为工业用地，土地使用权类型为出让。土地使用权面积为 27,459.30 平方米。待估宗地土地使用权已抵押给中国农业银行威海高技术产业开发区支行，抵押金额为 3500 万元整，抵押期限为 2010 年 12 月 27 日至 2013 年 12 月 26 日。

截止基准日 2012 年 3 月 31 日，威海万丰镁业科技发展有限公司未申报账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2012 年 3 月 31 日，威海万丰镁业科技发展有限公司企业申报评估的资产除企业账面记录的资产外，还包括账面值已摊销完毕的模具。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2012 年 3 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、浙江万丰奥威汽轮股份有限公司第四届董事会战略委员会 2012 年第 2 次工作会议决议（2012 年 5 月 17 日）；

2、浙江万丰奥威汽轮股份有限公司第四届董事会审计委员会2012年第2次工作会议决议（2012年5月17日）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2007〕189号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 5、《资产评估准则—机器设备》（中评协〔2007〕189号）；
- 6、《资产评估准则—不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- 7、《资产评估准则—无形资产》（中评协〔2008〕217号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- 9、《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协〔2004〕134号）；
- 10、《专利资产评估指导意见》（中评协〔2008〕217号）；
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；
- 12、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 13、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 14、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；
- 15、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 16、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会〔2006〕3

号);

17、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)。

(四) 资产权属依据

- 1、《房屋所有权证》及房屋产权证明;
- 2、《国有土地使用证》;
- 3、《机动车行驶证》;
- 4、重要资产购置合同或凭证;
- 5、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
- 3、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
- 4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
- 5、《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
- 6、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 7、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);
- 8、《汽车报废标准》(国经贸[1997]456号);
- 9、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸贸资源[2000]1202号);
- 10、《2012机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 11、《增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);
- 12、国家外汇管理局公布的2012年3月31日人民币基准汇价;

- 13、 《中国人民银行贷款利率表》2011年7月7日起执行;
- 14、 《山东省建筑工程预算定额》(2006版);
- 15、 《山东省安装工程预算定额》(2006版);
- 16、 《山东省建筑安装工程费用定额》(2006版);
- 17、 《威海市造价信息》(2012第3期);
- 18、 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
- 19、 其他参考资料。

(六) 其它参考依据

- 1、 威海万丰镁业科技发展有限公司2009年、2010年、2011年及评估基准日会计报表及审计报告;
- 2、 《2010-2011最新资产评估常用数据与参数手册》;
- 3、 wind资讯金融终端;
- 4、 《投资估价》([美]Damodaran著, [加]林谦译, 清华大学出版社);
- 5、 《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社);
- 6、 工程建设有关技术资料及地质勘查资料;
- 7、 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于

市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是股权转让，从国内市场的交易情况看，同类型的交易案例较少，因而很难获得可用以比照的数个近期类似的交易案例，市场法评估赖以使用的条件受到限制，故不采用市场法。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度经营收益可做参考，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后的账面值为评估值；对于币种为外币的货币资金，以核实后的账面外币金额和评估基准日的中间汇率折算后的人民币金额作为评估值。

（2）应收票据

应收票据均为无息票据，无息票据按票面本金作为评估值。

（3）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收类账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对关联方、职工个人、集团内部的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 60%；发生时间在 3 年以上评估风险损失为 100%。按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（4）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对应付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。

（5）存货

各类存货具体评估方法如下：

1) 原材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成，由于大部分原材料周转相

对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2) 产成品

产成品主要为轮辋部件、摩托成套部件、结构部件、卡丁部件等产品。均为正常销售产品。主要采用如下方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于内销产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金、产品开发费用和一定的产品销售利润后确定评估单价，再以实际数量乘以评估单价确定评估值。由于出口退税政策，评估人员对于出口产品以含税销售价格减去不能抵扣税额、销售费用、全部税金、产品开发费用和一定的产品销售利润后确定评估单价，再以实际数量乘以评估单价确定评估值。

评估价值（内销产品）=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-产品开发费率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

评估价值（出口产品）=实际数量×不含税售价×（1-1×不能抵扣税率-产品销售税金及附加费率-销售费用率-产品开发费率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

a. 不能抵扣税率：出口货物所适用的增值税率与其所适用的退税率之差；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的平均比例计算；

d. 产品开发费率是按产品开发费与销售收入的平均比例计算；

e. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

营业利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用

f. 所得税率按企业现实执行的税率；

g. r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

3) 在产品

主要为生产领用的停留在各工序中的原材料备品配件等，由于生产工艺原因，我们对企业的盘点资料以及盘点程序进行审核，实地观察了生产现场的在产品数量、状态，未见异常，评估时通过复核企业成本计算表，在产品成本账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理，在产品的账面价值基本反映了该资产的现行市价，故在产品按核实后的账面值计算评估值。

(6) 其他流动资产

其他流动资产为尚未摊销完的保险费、保洁费等。评估人员查阅了相关合同，核对明细账与总账、报表余额相符，核对企业摊销计算的合理性等。按费用剩余受益期确定其他流动资产的评估值。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

本次纳入评估范围的全部为长期股权投资。

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

本次威海万丰镁业科技发展有限公司下属子公司为非控投子公司，针对上述情况，评估方法如下：

由于企业只提供长期股权投资单位的会计报表，且此长投单位成立时间较短，持股比例较小，评估值以评估基准日被投资企业审核后的账面值净资产乘以投资比例确定评估值。威海万丰镁业科技发展有限公司

持有枣庄银光威万精密金属有限公司15%股权，按账面净资产乘以投资比例确定评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

(2) 固定资产

1) 房屋建筑物

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用成本法进行评估。

成本法

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A.建安造价的确定

建(构)筑安装工程造价包括土建工程、上下水工程、电气工程、暖通工程的总价，建安工程造价采用预(决)算编制法进行计算，评估现场工作期间，评估人员套用《山东省建筑工程预算定额》(2006版)、《山东省安装工程预算定额》(2006版)、《山东省建筑安装工程费用定额》(2006版)、《威海市造价信息》(2012第3期)计算土建工程造价。

B.前期及其它费用的确定

前期及其它费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单

位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

C.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

凡已不能使用的危房、限期拆除的违章建筑，成新率一律定为零。

③评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，综合确定：

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本 - 设备购置所发生的增值税进项税额

①机器设备重置全价

a.购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2012 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

根据国家发布的税收优惠政策，企业购入的符合规定的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣(包括进口设备进口环节增值税)，本次项目根据国家税收优惠政策采用不含税价格确定购置价。

b.运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，同时，按 7% 的增值税抵扣率扣减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

c.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

d.其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

e.资金成本

项目合理建设期为 1 年，资金成本率为 6.56%。

资金成本=(含税购置价+含税运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

f.设备购置所发生的增值税进项税额

设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价×增值税率 / (1 + 增值税率)+运杂费×相应的增值税扣除率

②运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料,确定运输车辆的现行含税购价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,确定其重置全价,计算公式如下:

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

③电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料,并结合具体情况综合确定电子设备价格,同时,按最新增值税政策,扣除可抵扣增值税额。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装,即:

重置全价=购置价(不含税)

(2)成新率的确定

在本次评估过程中,按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(3) 在建工程

本次纳入评估范围内的在建设设备安装工程主要为熔化炉及800吨高

压机等设备的安装费及其他费用和领用维修材料，对设备安装费及其他费用本次评估已核实后账面值加上资金成本确定为评估值，对领用维修材料，本次评估将在设备中主体进行考虑，此处不进行单独考虑，评估为零。

(4) 无形资产

1) 土地使用权

土地使用权为资产占有单位在无形资产明细中核算的企业所拥有的土地使用权价值。为评估基准日经审计后确认的以出让方式取得的土地使用权。

本次采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

① 基准地价修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$$

式中：V：土地价格

V_{1b} ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$ ：宗地地价修正系数

Kj ：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

② 市场比较法

市场比较法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估时地地价的方法。

市场比较法估价的基本公式： $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易期日地价指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估宗地使用年期修正系数}}{\text{比较实例宗地使用年期修正系数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

(5) 其他非流动资产

1) 对长期待摊费用，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

长期待摊费用账面值 3,829,265.90 元，纳入评估范围内的长期待摊费用主要为企业购入的模具、设备大修及车间地坪工程费用等。

A 对于模具及其他存在实物的资产，本次评估采用成本法进行评估，计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{购置价} \times \text{成新率}$$

购置价主要通过向生产厂家询价确定，对少数未能查询到购置价的设备，根据模具价格变动率推算确定购置价。

采用年限法确定成新率，即

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

B 对大修费用，经核实均为大修所发生的材料费及人工费等，本次评估在主体进行考虑，此处不进行单独考虑，评估为零。

2) 递延所得税资产

对递延所得税资产，评估人员核对了有关坏账准备计提情况、原始凭证和相关账簿，并向相关人员进行了咨询，确认原始发生额、账面价值准确无误，期后是否可以抵减应交的所得税等，经向相关部门咨询，以后年度可以用来抵减应交的所得税，故本次评估以该项资产预计可以抵减的税额作为评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法简介

1、概述

根据《企业价值评估指导意见（试行）》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟转让股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业母公司报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B = P + I + \sum C_i \quad (2)$$

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）；

R_n ：收益期的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

n：未来预测收益期；

I：长期股权投资价值；

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中：

C_1 ：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C_2 ：基准日现金类资产（负债）价值；

C_3 ：预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

C_4 ：基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

D：付息债务价值。

（2）收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

追加资本 = 资产更新投资 + 营运资本增加额 + 新增长期资产投资（新增固定资产或其他长期资产）

(6)

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中：

w_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_i \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_i : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

（一）评估准备阶段

1、2012年4月下旬，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2012年4月下旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2012年4月28日至2012年5月10日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测

算。

（三）评估汇总阶段

2012年5月11日至5月17日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

本阶段的工作时间为2012年5月21日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基

础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、企业原有的轮毂生产基于基准日现有的经营能力，不考虑未来营能力扩大。此外，假设企业已规划的镁系新材料生产能够按原计划进行生产、销售。

5、企业现有的所得税率为15%，假设企业未来能持续通过高新技术企业认定，维持现有的所得税率。

6、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

7、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 15,498.43 万元，评估值 17,199.19 万元，评估增值 1,700.76 万元，增值率 10.97%。

负债账面价值 10,935.75 万元，评估值 10,935.75 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 4,562.68 万元，评估值 6,263.44 万元，评估增值 1,700.76 万元，增值率 37.28%。详见下表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	7,266.98	7,356.13	89.15	1.23
非流动资产	8,231.45	9,843.06	1,611.61	19.58
其中：长期股权投资	300.00	211.12	-88.88	-29.63
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	6,710.00	7,817.60	1,107.60	16.51
在建工程	64.07	52.75	-11.32	-17.67
无形资产	749.51	1,263.13	513.62	68.53
其中：土地使用权	749.51	1,263.13	513.62	68.53
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	15,498.43	17,199.19	1,700.76	10.97
流动负债	10,760.19	10,760.19	-	-
非流动负债	175.56	175.56	-	-
负债合计	10,935.75	10,935.75	-	-
净资产（所有者权益）	4,562.68	6,263.44	1,700.76	37.28

（二）收益法评估结论

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。威海万丰镁业科技发展有限公司在评估基准日 2012 年 3 月 31 日的净资产账面值为 4,562.68 万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为 6,418.66 万元，评估增值 1,855.98 万元，增值率 40.68%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 6,418.66 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 6,263.44 万元，高 155.22 万元，高 2.48%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（二）评估结果的选取

威海万丰镁业科技发展有限公司为汽车零部件加工行业，其未来的发展受国民经济的发展和人们的消费需求影响较大，此相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值；再者，本次资产评估是确定企业净资产价值，为公司股东之间的股权转让提供价值参考依据，原有股东及股权结构将发生变化，选择资产基础法评估结果能为企业今后的运作打下坚实的基础。

通过以上分析，我们选用资产基础法作为本次威海万丰镁业科技发展有限公司股权转让价值参考依据。由此得到威海万丰镁业科技发展有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 6,263.44 万元。

十一、特别事项说明

（一）抵押担保事项

截至评估基准日 2012 年 3 月 31 日，被评估单位威海万丰镁业科技发展有限公司待估宗地土地使用权及房屋建筑物已抵押给中国农业银行威海高技术产业开发区支行，抵押金额为 3500 万元整，抵押期限为 2010 年 12 月 27 日至 2013 年 12 月 26 日。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位

提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及

相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2012 年 3 月 31 日起计算，至 2013 年 3 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一二年五月二十一日。

(此页无正文)



评估机构法定代表人:

江晓东

注册资产评估师:



杨功斌

注册资产评估师:



潘豪锋

二〇一二年五月二十一日